

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0259580

שינוי בהוראות זכויות בניה

מבוא העמקים

25.03.2015

נתקבל

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית "מבוא העמקים"

אישור תכנית מס' 257-0259580

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשינוי מס' 2025000 מיום 24/2/15

סגן ראש העיר

סגן ראש העיר לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 257-0259580

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7025

מיום 27/4/15

התכנית פורסמה לאישור

בעתונות בתאריך 31.3.15

מטרת התוכנית הינה שינוי יעוד הקרקע למגורים ג' במטרה לתת לגיטמציה לבניה קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה

מספר התכנית 257-0259580

1.2 שטח התכנית 1,379.609 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

231225 קואורדינאטה X

738075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק הדרומי של כפר כנא בכניסה לשכונת בנה ביתך.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משהד - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
משהד		1	

שכונה כפר כנא-משהד-בנה ביתך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17470	מוסדר	חלק		21, 23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/1999	4998	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	שינוי	8588 ג/

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן				חמדאן אמרה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			חמדאן אמרה			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		18/03/2015		חמדאן אמרה	18/03/2015	1	1:200	מנחה	בינוי
לא	1: גליון	18/03/2015		חמדאן אמרה	18/03/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1

### מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mokari_eng ineering@yahoo.com	04-6898103	04-6898101		שכונת בנה (1) ביתך	כפר כנא			עבד אלרחמאן מוקארי	פרטי	

הערה למגיש התכנית:

(1)

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
mokari_engineering @yahoo.com	04-6898103	04-6898101		שכונת בנה (1) ביתך	כפר כנא			עבד אלרחמאן מוקארי	פרטי

(1)

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
mokari_engineering @yahoo.com	04-6898103	04-6898101		שכונת בנה (1) ביתך	כפר כנא			עבד אלרחמאן מוקארי	בעלים

(1)

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
hamdan_l@h o@mail.com		04-6898101		כפר כנא (1)	כפר כנא	מוקארי מהנדסים ויועצים		חמדאן אמארה	עורך ראשי	
kamal576@b ezeqint.net		04-6453206		(2)	ריינה		576	כמאל נואטחה	מודד	

(1)

(2) כתובת: מיקוד 16940 ת.ד. 439.





לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה לפי סעיף 62א (א) 15.
2. שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט.
3. הגדלת מס' קומות, גובה ותכסית, והגדלת צפיפות.
4. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ג'.
5. התרת 12 יח"ד מגורים.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1,379.609				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12		+2	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי	1,376.64			1,376.64	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	200	
מגורים ג'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ג'	100

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	423	30.67
מגורים א	956	69.33
סה"כ	1,379	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	422.81	30.65
מגורים ג'	956.8	69.35
סה"כ	1,379.61	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו עפ"י אזור מגורים א' בתכנית מס' ג/8588 המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה א. כל הוראות תכנית ג/8588 על נספחיה חלות בתחום התכנית, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יחיד מסת	תכנית (% מרא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת				מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה					
(7)	(6)	(5)	(4)	(3) 1	(3) 5	(2) 17.8	12	52	496	216	1376.64 (1)	956	100	מגורים ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה בדמות הטבלה:

- 1- קו בנין קדמי- שינויי קו בנין קדמי מ 4 מ' לפי מצב מאושר ל' (י') לפי מצב מוצע, קו בנין ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע בקו אדום מקוקו.
- 2- י"קו בנין תחתי/תת קרקעי"גם י"קו בנין למדרגות חוץ ולקורות תמיכה אחריות על פי נספח הבנייה".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכנית מאושרת ג/8588.
- (2) 15.30 מ+ 2.50 מ לעליות גג או 17.80 מ עם גג רעפים..
- (3) 5 קומות מעל קומת מרתף.
- (4) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע בקו אדום מקוקו..
- (5) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע בקו אדום מקוקו.
- "קו בנין תחתי/תת קרקעי"גם י"קו בנין למדרגות חוץ".
- (6) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע בקו אדום מקוקו.
- "קו בנין תחתי/תת קרקעי"גם י"קו בנין לקורות תמיכה אחריות על פי נספח הבנייה".
- (7) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע בקו אדום מקוקו..

## 6. הוראות נוספות .6

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>כל הוראות תכנית ג/8588 שלא שונו במסגרת תכנית זו ימשיכו לחול על התכנית.</p>	<p><b>6.1</b></p>																						
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח : 1978.</p>	<p><b>6.2</b></p>																						
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע בפועל של מקומות החנייה עפ"י התקנות התקפות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.</p>	<p><b>6.3</b></p>																						
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת השנאה :</p> <p>a. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל .</p> <p>b. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .</p> <p>c. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנת ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים .</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלכה, תיירות ומבניה ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל /</p> <table border="0"> <tr> <td>מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?</td> <td></td> </tr> <tr> <td>תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table>	מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?		תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-		כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		<p><b>6.4</b></p>
מהמתקן	מציר הקו																						
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'																							
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'																							
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?																							
תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																							
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-																							
כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																							
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																						
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																						
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																							
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																							

<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמך ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים /או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל .</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית</p>	

<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- ש 1965.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לר	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיידי מיום אשורה.
--



## 8. חתימות

<b>שם:</b> עבד אלרחמאן מוקארי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 24/3/15 <b>חתימה:</b> עבד אלרחמאן	<b>מגיש התכנית</b>
<b>שם:</b> עבד אלרחמאן מוקארי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 24/3/15 <b>חתימה:</b> עבד אלרחמאן	<b>יזם</b>
<b>שם:</b> עבד אלרחמאן מוקארי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 24/3/15 <b>חתימה:</b> עבד אלרחמאן	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> חמדאן אמארה <b>שם ומספר תאגיד:</b> מוקארי מהנדסים ויועצים	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 24/3/15 <b>חתימה:</b> חמדאן אמארה	<b>עורך התכנית</b>

3586 ת.ד.  
04-65

